



ROMANIA
JUDETUL ALBA
CONSILIUL LOCAL DOȘTAT



HOTĂRÂREA nr.56/2023

Privind aprobarea achiziției imobilelor extratabulare brutărie și șopron metalic situate administrativ în Comuna Doștat, str.Principală, nr.250, jud.Alba

Consiliul local al comunei Doștat, județul Alba, întrunit în ședință ordinară publică în data de 24 iulie 2023;

Ținând cont de adresa emisă de Consumcoop Sebeș Societate Cooperativă și înregistrată la Primăria Comunei Doștat sub numărul 2073/19.07.2023, prin care ne comunică intenția societății de a instrăina imobilele despre care se face referire în adresă, precum și Raportul de evaluare nr. 33/18.07.2023, pentru stabilirea valorii de piață a imobilelor, întocmit de evaluator ing. Glogovețan Alexandru, autorizat ANEVAR; Imobilele reprezentând Brutărie și Șopron metalic, fiind situate în imediata vecinătate a sediului Primăriei Comunei Doștat, ne sunt necesare pentru a deservi ca spații de depozitare materiale și unelte, spații de care Primăria Comunei Doștat nu dispune.

Luând în dezbatere:

- proiectul de hotărâre nr.56/24.07.2023 aprobarea achiziției imobilelor extratabulare brutărie și șopron metalic situate administrativ în Comuna Doștat, str.Principală, nr.250, jud.Alba;
- referatul de aprobare nr.2027/17.07.2023 inițiat de primarul comunei Doștat, d-na Emilia-Livia Cîndea;
- raportul de specialitate, întocmit de d-na Hudrea Maria, înregistrat sub nr.2028/17.07.2023;
- Raportul de avizare al comisiei de specialitate nr.1 - Comisia pentru dezvoltare economică socială, buget-finanțe, juridică, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor, administrație publică locală a Consiliului local al Comunei Doștat, înregistrat sub nr.56/1 din 21.07.2023,
- Raportul de avizare al comisiei de specialitate nr.2 - Comisia pentru administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism și protecția mediului, gospodărie comunală, învățământ, sănătate, cultură, culte, protecție socială, tineret și sport, înregistrat sub nr.56/2 din 21.07.2023,

Ținând cont de prevederile :

- art.120 alin.1 și art.121 alin.1 și alin.2 din Constituția României, republicată;
- art.10 pct.3 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr.199/1997;
- art.7 alin.2 din Codul Civil al României, adoptată prin Legea nr.287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.1 alin.2, art.123 alin 1 și alin.4, art.129 alin.1, alin.4, lit.f), art.135, art.138 alin.1, alin 8-10, alin.14 și alin.16, art.139 alin.5, alin.11 și alin.12, art.197, art.198, art.199 din din OUG 57 din 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu art.196 alin.(1) lit.a), din OUG 57 din 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare nr.33/18.07.2023-pentru stabilirea valorii de piață a imobilului clădire extratabulară aflată în proprietatea CONSUMCOOP SEBEȘ -Societate Cooperativă, format din



ROMANIA
JUDETUL ALBA
CONSILIUL LOCAL DOSTAT



Brutărie și Șopron metalic, situat în Comuna Doștat, str.Principală, nr.250, jud.Alba, întocmit de PFA Glogoveșan Alexandru ALEX-TOP, membru ANEVAR, conform Anexei nr.1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă cumpărarea de către Comuna Doștat a clădirii extratabulară aflată în proprietatea CONSUMCOOP SEBEȘ -Societate Cooperativă, format din Brutărie și Șopron metalic, situat în Comuna Doștat, str.Principală, nr.250, jud.Alba, și trecerea acestora în domeniul privat al Comunei Doștat.

Art.3 Se aprobă constituirea comisiei de negociere a prețului de cumpărare a imobilului identificat la art.1, în următoarea componență:

- 1.D-na Gheorghe Ioana Maria -secretar general al comunei- președinte comisie ;
- 2.Dl.Avram Viorel Vasile-viceprimar-membru;
- 3.Dl.Avram Florin-consilier local -membru;
- 4.Dl.Hășegan Marioara-consilier local-membru;
- 5.Dl.David Ioan-consilier local-membru.

Secretariatul comisiei va fi asigurat de d-na Hudrea Maria –consilier achiziții publice .

Art.4 Comisia de negociere:

-va negocia direct prețul de vânzare-cumpărare cu proprietarul-vânzător, fără să depășească valoarea stabilită prin raportul de evaluare prevăzut la art.1;

-va întocmi procesul-verbal de negociere semnat de toți membrii prezenți și de proprietarul-vânzător;

-își va desfășura activitatea de la data constituirii până la încheierea procesului -verbal de negociere.

Art.5 Se împuternicește doamna primar Emilia Livia Cîdea, domiciliată în comuna Doștat , nr.205A, jud.Alba, identificată cu CI , seria AX, Nr.626077, eliberat de SPCLEP Sebeș , la data de 21.01.2016, având CNP 2760113014341 să semneze în numele Comunei Doștat, județul Alba, contractul de vânzare-cumpărare.

Art.6 Cheltuielile pentru cumpărarea imobilului, respectiv plata imobilului, taxele notariale și cele privind înscrierea imobilului în cartea funciară, vor fi suportate de către cumpărător din fondurile bugetului local.

Art.7 Imobilul cumpărat în condițiile prezentei hotărâri se înregistrează ca aparținând domeniului privat al Comunei Doștat, jud.Alba, la valoarea prevăzută în contractul de vânzare-cumpărare.

Art.8 Cu punerea în aplicare și ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește d-na Emilia Livia Cîdea , în calitatea de primar.

Art.9 Prezenta hotărâre poate fi contestată de către persoane îndreptățite, în termenii și în condițiile prevăzute de Lege nr.554/2004, privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.10 Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Alba, Primarului comunei Doștat, compartimentului buget – finanțe, contabilitate, impozite și taxe locale, prin grija secretarului general al comunei și va fi făcută publică prin afișare și publicare pe pagina web a comunei www.comuna-dostat.ro.

Doștat, la 24 iulie 2023

Președinte de ședință
Ioan Aleman

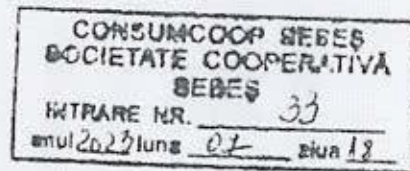
Contrasemnează pentru legalitate
Secretarul general al comunei,
Ioana-Maria Gheorghe

Hotărârea a fost adoptată în urma votului favorabil a 9 consilieri, din numărul de 9 consilieri în funcție.
IMG/IMG/4 ex./1/1

Comuna DOȘTAT
Comuna Doștat, Str.Principală, Nr.250 – cod poștal: 517275
CIF: 4562265
Telefon/ Fax: 0258/764690;
E-mail: dostat@ab.e-adm.ro, Web: www.comuna-dostat.ro

PFA Glogovețan Alexandru

ALEX-TOP



RAPORT DE EVALUARE

Obiectul evaluării:

CONSTRUCTII : BRUTĂRIE și ȘOPRON METALIC

*Situate în INTRAVILANUL com.DOȘTAT
str.PRINCIPALĂ nr.250 – jud.Alba*

**Beneficiar: CONSUMCOOP SEBES – SOCIETATE
COOPERATIVĂ**

ANEVAR
Evaluator autorizat :ing.Glogovețan Alexandru
Membru titular



Datele informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale nu vor putea fi copiate, în parte sau în totalitate, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al P.F.A GLOGOVETAN ALEXANDRU-ALEX-TOP și al clientului, respectiv al destinatarului CONSUMCOOP SEBES SOCIETATE COOPERATIVĂ.

1
Ing.GLOGOVEȚAN ALEXANDRU
EVALUATOR IMOBILIAR AUTORIZAT
ANEVAR
Legitimație 12.926

CĂTRE

CONSUMCOOP SEBEȘ SOCIETAE COOPERATIVA

Vă depun alăturat Raportul de evaluare al unor imobile situate în comuna Doștat jud Alba.

Evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii acestora la data evaluării
La stabilirea valorii s-a folosit:

- Metoda costurilor(costul de înlocuire net.)

Valoarea imobilelor la data evaluării a fost stabilită cu respectarea Standardului de Evaluare privind evaluarea proprietăților imobiliare.

Valoarea estimată de evaluator este,la data evaluării conform celor specificate la capitolul VII :REZULTATELE EVALUARII- RECONCILIAREA VALORILOR -CONCLUZII acestea fiind cele din tabelul de mai jos :

1 euro = 4,9400 lei

Nr crt	specificație	Adresa: strada și localitatea	Valoarea	
			în lei	în euro
1	Brutărie sătescă	comuna Doștat jud Alba str.Principală nr.250	24.174	4.894
2.	Sopron metalic	comuna Doștat jud Alba str.Principală nr.250	959	194

Valorile estimate nu contin TVA

Data evaluării;14.07.2023

Data raportului de evaluare 14.07.2023

SEBEȘ 14.07.2023

Evaluator imobiliar autorizat ANEV
Ing.Glogovețan Alexandru



CERTIFICAREA VALORII

Certific că datele prezentate în raport sunt corecte în contextul informațiilor extrase din actele legale puse la dispoziție de către beneficiar precum și din informațiile verbale furnizate de către acesta.

Totodată acestea se bazează pe inspectarea imobilului pentru a-l descrie și pentru a-i aprecia starea fizică și uzura reală, precum și pe cunoștințele în domeniu, inclusiv acelea dobândite prin studiul pieții imobiliare din zonă.

Evaluatorul nu are nici un interes legat de obiectul evaluării iar valoarea lucrării de evaluare nu este condiționată de nici un element al raportului de evaluare.

Evaluarea a fost realizată în conformitate cu CODUL ETIC AL EVALUATORULUI și cu standardele de evaluare elaborate de către ANEVAR ediția 2022 pentru evaluarea activelor și proprietăților imobiliare.

Evaluatorul nu răspunde de defectele ascunse ale imobilelor care sunt cunoscute de proprietar și nu au fost aduse la cunoștința evaluatorului defecte ce nu s-au putut constata printr-o inspecție obișnuită.

Onorariul pentru lucrarea de evaluare nu depinde de vreun acord sau înțelegere care să-i confere acestuia un stimul financiar pentru concluziile exprimate în raportul de evaluare.

La data întocmirii prezentului raport de evaluare, evaluatorul este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și este competent să întocmească acest raport

Evaluator imobiliar

Membru titular ANEVAR

Ing. Glogovețan A.



Expert-Evaluator imobiliar
Ing. Glogovețan Alexandru

PERSOANA FIZICA AUTORIZATA (PFA)
CUI 207046671
Inreg. la Reg. Com ALBA cu nr. F1/186/2004
Carnet ANEVAR 12.926
nr. 11 din 14.07.2023

RAPORT DE EVALUARE

al unor imobile situate in comuna Doștat - jud. Alba
(brutărie sătească și șopron metalic)



CAP. I. PREZENTARI PRELIMINARE

1.1. Subsemnatul ing. Glogovețan Alexandru, evaluator imobiliar autorizat de către Asociația Națională a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.) la solicitarea CONSUMCOOP SEBEȘ - SOCIETATE COOPERATIVĂ am efectuat prezentul raport pentru evaluarea unor imobile (construcții fără teren).

1.2. Evaluarea are caracter extrajudiciar, efectuarea ei intrând în prerogativele legale ale evaluatorului.

CAP. II. REZUMATUL FAPTELOR ȘI CONCLUZIILE IMPORTANTE

II.1. OBIECTUL ȘI SCOPUL EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie imobilele (construcții fără teren), situate în comuna Doștat str. Principală nr. 250 jud Alba.

Scopul evaluării: Prezentul raport urmărește stabilirea valorii de circulație (de piață) ale imobilelor așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și în Standardele Internaționale de evaluare.

Prezentul raport de evaluare se adresează CONSUMCOOP SEBEȘ - SOCIETATE COOPERATIVĂ în calitate de client și beneficiar.

Avându-se în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de beneficiarul lucrării.

II.2. BAZA DE EVALUARE-TIPUL VALORII ESTIMATE

Evaluarea realizată în prezentul raport de evaluare, în concordanță cu ȋerintele beneficiarului reprezintă o estimare a valorii de piață (cu particularitățile prezentate în continuare) ale imobilelor așa cum aceasta este definită în Standardele Internaționale de Evaluare ediția din anul 2022 IVS1.

Conform acestui standard, valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

II.3. TIPUL PROPRIETĂȚII-DATA ESTIMĂRII VALORII

-Imobilele supuse evaluării sunt proprietate cooperatistă privată

La baza evaluării au stat datele furnizate de către beneficiar, până la data de 14 iulie 2023 și informațiile privind datele de piață (prețuri, chirii) dată la care se consideră valabile ipotezele, premisele și valorile estimate de către evaluator.

II.4. PREMISELE EVALUĂRII

II.4.1. Ipoteze și condiții restrictive:

Acest raport de evaluare s-a efectuat în următoarele ipoteze:

1. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietățile pot fi vândute
2. Proprietățile se consideră libere de orice sarcină
3. Informațiile furnizate se consideră a fi autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor.
4. Toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte.

Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta la formarea unei imagini referitoare la proprietate.

5. Se presupune ca proprietățile sunt în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător.

6. Proprietatea se presupune a fi conformă cu reglementările și restricțiile urbanistice.

7. Utilizarea terenului și a construcțiilor se presupune că corespund cu granițele proprietății și nu sunt grevate de servituți sau sarcini.



8. Selectarea metodelor de evaluare și modalitățile de aplicare ale acestora s-a făcut avându-se în vedere statutul actual al proprietăților supuse evaluării astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai apropiată de valoarea reală.

II.4.2. CONDIȚII LIMITATIVE

Raportul de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții limitative:

1. Orice proporție din valoarea estimată în acest raport între teren și construcții este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare

Valorile separate pentru teren și pentru construcții nu vor putea fi utilizate în alte evaluări, iar dacă sunt utilizate nu sunt valabile.

2. Posesia acestui raport sau a unei copii a sa, nu dă dreptul de a-l face public.

3. Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu poate fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună marturie în instanță în afara cazului când aceasta a fost convenită în prealabil și în scris.

CAP. III. ELABORAREA ȘI REDACTAREA RAPORTULUI DE EVALUARE.

III.1. Declarația evaluatorului

Evaluatorul s-a angajat în efectuarea lucrărilor de evaluare fără a avea interese de nici un fel față de obiectivele evaluării, conform principiilor eticii profesionale.

Datele evaluării sunt valabile atâta timp cât ipotezele care au stat la baza evaluării rămân valabile după care se impune reactualizarea valorii.

Raportul de evaluare sau orice referiri la acesta nu poate fi publicat și nici inclus în documente destinate publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

III.2. Responsabilitatea față de terți:

Scopul și destinația raportului de evaluare este pentru uzul exclusiv al beneficiarului, raportul fiind confidențial.

Raportul de evaluare s-a elaborat în perioada 12. 07. 2023- 14.07.2023, pe baza declarațiilor proprietarului, precum și a observațiilor personale ale evaluatorului.

Redactarea raportului de evaluare este concisă și la obiect, oferindu-se posibilitatea analizei și verificării modului de diagnoză și evaluare.

Datele furnizate de către beneficiarul raportului de evaluare se consideră a fi corecte și fără vicii evaluatorul fiind în imposibilitate de a le controla.

III.3. Moneda raportului

Rezultatele evaluării și opinia evaluatorului asupra valorilor imobilelor sunt prezentate în lei și euro.

Evaluatorul a inspectat personal imobilul în data de 12 iulie 2023

CAP. IV. INFORMATIILE, SURSELE ACESTORA ȘI INTERPRETAREA LOR.

Datele necesare întocmirii raportului de evaluare care au fost puse la dispoziția evaluatorului sunt:

- Planuri de situație ale imobilelor

Elaborarea raportului de evaluare a avut în vedere următoarele acte normative:

- standarde ANEVAR 2022

- anunțurile din presa locală și centrală privind piața imobiliară

- informații de pe piața imobiliară locală

- Manualele "Evaluarea rapidă a construcțiilor" autori ing. N. Georgescu și Doina Stoian

- Norme privind stabilirea uzurii fizice la construcții" Indicativ P 135-95 aprobat de către MLPAT cu ordinul 2/N/1999.

- Evaluarea construcțiilor – Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire autor. Corneliu Șchiopu editura IROVAL -2011.

- Evaluarea construcțiilor- Metoda costurilor segregate. autor Corneliu Șchiopu editura IROVAL 2011.

CAP. V. DIAGNOSTICUL JURIDIC ȘI COMERCIAL:

V.1. SITUAȚIA JURIDICĂ A IMOBILULUI:

Imobilele sunt formate dintr- un spațiu cu destinația din construcție de brutărie sătească și un șopron metalic situate în comuna Doștat - jud. Alba.

Proprietarul imobilului este CONSUMCOOP SEBES SOCIETATE COOPERATIVA ,prin FUZIUNE PRIN ABSORBȚIE , în 1/1 părți.

Imobilul este situat în intravilanul localității Doștat – fără rețele de apă, canalizare, gaz,

Imobilul este racordat la curent electric și are acces la stradă asfaltată.

Zona conform PUZ este destinată construcțiilor cu caracter rezidențial

V.2. LIMITELE ȘI CARACTERISTICILE PIEȚII LOCALE.



Imobilele supuse evaluării se încadrează în categoria de proprietăți imobiliare normale, în conformitate cu STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE și anume:

- SEV 100 Cadrul general
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- Sev 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- SEV 103 (IVS-103) Raportarea evaluării
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobiliare

Imobilul supus evaluării este situat în intravilanul localității com. Doștat jud. Alba.

Piața imobiliară specifică imobililor supuse evaluării, în perioada analizată este inactivă atât din punct de vedere al ofertelor de vânzare și/sau de cumpărare cât și a numărului de tranzacții efectiv realizate.

În localitatea Doștat nu se desfășoară activități industriale, localitatea fiind preponderant agricolă, începând din a doua parte a anului 2008 și continuând în anii 2009, 2010, 2011, 2012-2013 - 2014-2023, odată cu manifestarea tot mai pregnantă a efectelor crizei economice resimțite și în România tranzacțiile imobiliare în zonă și împrejurimi s-au redus până la a se bloca.

Cererea pentru proprietăți imobiliare de tipul celor evaluate este inexistentă din cauza situației economice naționale și europene (recesiune și criza economică) scăzând puterea de cumpărare.

V.3 ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care:

- este fizic posibilă
- este legal permisă
- este fezabilă financiar
- are cea mai mare valoare

V.3.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

Datorită situației juridice actuale terenul aferent construcțiilor evaluate nu se evaluează.

V.3.2 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A CONSTRUCȚIILOR

Din deplasarea la fața locului a rezultat că toate construcțiile au fost realizate pentru ca acestea să servească drept brutărie sătească și anexe (șopron metalic pentru depozitarea cazanelor de combustibil)

Cea mai bună utilizare a construcțiilor este cea actuală

CAP. VI. DIAGNOSTICUL TEHNIC ȘI EVALUAREA IMOBILELOR

Imobilele evaluate sunt compuse din construcții și anume

Nr crt	specificație	Adresa: strada și localitatea
1.	Brutărie sătească	comuna Doștat jud Alba str.Principală nr.250
2.	Sopron metalic	comuna Doștat jud Alba str.Principală nr.250

VI.A. Descrierea construcțiilor

Construcțiile situate la adresa specificată mai sus se compun din

A Brutărie, care are următorul regim de construcție:

- regim de înălțime: parter
- suprafața construită parter: 122,40 mp
- fundații din beton simplu
- tâmplarie din lemn în două și trei canate.
- zugrăveli în culori de apă
- plafoane din lemn cu tencuieli pe sîpci și trestie
- acoperis tip șarpanta din lemn în 4 ape.
- învelitori din țiglă profilată
- pardoseli din beton și mozaic
- instalații electrice de iluminat deteriorate 100%
- instalația de încălzire cu sobe cu lemne lipsă
- nu are instalații de canalizare, nu are baie, nu este racordată la apă și canalizare

B Sopron metalic care are următoarele date constructive

- suprafața construită de 18,0 mp.
- structura din stâlpi de țevă
- acoperiș din tablă ondulată pe ferme metalice
- fără instalații

C. Starea construcțiilor:



C.1 La brutărie.

La data inspecției construcția brutăriei se prezenta într-o stare tehnică necorespunzătoare având următoarele deteriorări:

- ziduri fisurate ,tavane putrezite și căzute, pereții cu igrasie avansată, dușumele deteriorate, tencuieli exterioare căzute, instalația electrică degradată ,șarpanta parțial putrezită.
- Invelitoarea din țiglă este în mare parte spartă, permitând pătrunderea precipitațiilor în podul brutăriei
- Tâmplăria lipsă sau degradată puternic, fără geamuri (geamuri sparte)
- STAREA GENERALĂ, **nesatisfacătoare.**

C.2. La șopronul metalic

- stâlpii metalici degradați de rugină
- invelitoarea din tablă ruginită și în starea avansată de uzură
- STAREA GENERALĂ, **nesatisfacătoare**

VILESTIMAREA VALORII CONSTRUCȚIILOR

Estimarea valorii construcțiilor se poate face prin următoarele metode :

1. Metoda comparațiilor de piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect ,prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Atunci când există informații disponibile ,abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru **estimarea** valorii de piață.

2. Metoda veniturilor

Abordarea prin venit este procesul de obținere unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare.

Abordare prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are potențial în contextual pieței.

Aceste două abordări nu pot fi utilizate deoarece :

- a).nu există date de piață cu privire la vânzări sau oferte de vânzări pentru proprietăți similare**
- b).proprietatea nu generează venituri și nici nu există potențial de a genera..**

3. Metoda costului de înlocuire net.

Abordarea prin cost reprezintă evaluarea clădirii luând în considerare costurile unitare actuale de realizare/refacere a construcției funcție de dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată, lungime, lățime, volum etc) fiecărui element constructiv analizat și deprecierile cumulate corespunzătoare momentului evaluării.

VI A 1. Estimarea valorii a construcțiilor prin metoda costului

Generalități metodologice.

Prin metodele costurilor se urmărește determinarea costului de reconstruire a unui imobil similar, putându-se folosi mai multe metode, cum sunt comparațiile unitare ,costurile segregate și devizele pe categorii de lucrări, sau costurile standard.

A Pentru toate construcțiile s-a aplicat metoda costului de înlocuire net.

Prin această metodă se urmărește:

- stabilirea valorii de construire la niveluri de prețuri 01.01.1965.
- Actualizarea valorii de înlocuire la data evaluării cu ajutorul sistemului de coeficienți de indexare...

Metoda de evaluare are la bază "Metodologia pentru evaluarea clădirilor și construcțiilor speciale din grupa 1 și 2 –indicativ GV -0001/1/95 aprobat de MLPAT cu ordinul 32/N/16.10.1965. Acest ordin prevede că în lipsa documentației tehnico-economice de execuție ,a unor date concrete privind valoarea de construire a imobilului, evaluarea se va face prin determinarea valorii de înlocuire pe baza "Cataloagele de reevaluare" ediția 1964 cu valabilitate de la 01.01.1965

Metoda permite stabilirea unei valori apropiate de realitate (pentru construcțiile pentru care cataloagele oglindesc cu suficientă fidelitate caracteristicile tehnico- constructive și de dotare a acestora) sub rezerva modificărilor de preț în cei peste 58 de ani și a corectitudinii indicilor.

Prin această metodă se urmărește:



- stabilirea valorii de înlocuire la niveluri de prețuri 01.01.1965 cu ajutorul Catalogelor de reevaluare - ediția 1964.
- actualizarea valorilor de înlocuire la data evaluării cu ajutorul sistemului de coeficienți de indexare elaborate de către MLPAT.
- Pentru perioada pentru care acești indici nu au fost publicați se acceptă utilizarea unui procent din creșterea raportului leu-dolar.

Stabilirea valorii unitare pe mp arie desfășurată.

Valoarea unitară se stabilește pe baza catalogelor de reevaluare, ținându-se cont de situația specifică fiecărei construcții, aplicându-se corecții pentru înălțime, tipul învelitorii, tipul pereților, lipsa unor elemente de construcții etc.

Stabilirea și aplicarea depreciierilor

Deprecierile aplicate sunt:

- deprecierea fizică și care se referă la uzura fizică, structură, modul de împărțire a spațiului, uzura finisajelor și a tâmplariei.
 - deprecierea funcțională se referă la inadecvarea spațiilor ținând seama de cerințele actuale, materialele, tehnica și tehnologiile de construcție actuale solicitate de un eventual cumpărător.
 - deprecierea din cauze externe (economice) care se raportează la importanța economică a zonei, scăderea volumului tranzacțiilor imobiliare, crize economice etc
- uzura fizică se apreciază prin aplicarea coeficienților de uzură fizică determinați pe baza ghidului cu coeficienții de uzură fizică normală la mijloace fixe din grupa 1 "Construcții" emis de I.N.C.E.R.C în baza avizului nr.67/23.08.1999 al Consiliului Tehnico- Științific al MLPAT sau prin estimare ca urmare a inspecției de la fața locului.

- uzura se stabilește funcție de vechimea construcției avându-se în vedere faptul că vechimea construcțiilor este de 44 ani și sunt într-o stare tehnică **nesatisfacătoare**.

Pe baza acestei metodologii evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Estimarea valorii de reconstrucție-costul de înlocuire brut (CIB)

2. Estimarea deprecierei fizice

3. Determinarea valorii rămase actualizate-prin scaderea deprecierei fizice din valoarea de reconstrucție

4. Determinarea costului de înlocuire net prin deducerea deprecierei funcționale și din cauze externe

5. Deducerea tva de % dacă este cazul.

Se obține astfel costul de înlocuire net (CIN)

1. Valoarea estimată se prezintă în fisele de calcul anexate :

Estimarea se prezintă în tabelul următor.

REZULTATELE ABORDĂRII PRIN COST CENTRALIZATOR VALORI (ABORDAREA PRIN COST) 1 euro = 4,940 lei (curs BNR)

Nr crt	specificație	Adresa: strada și localitatea	VALORI
			în lei
1	Bruterie satească	Comuna Doștat	26.861
2	Sopron metalic	Comuna Doștat	1.065
	Total		27.926

Pentru estimarea valorii de piață a imobilelor, valorile de mai sus se corectează cu deprecierea externă de 10 % cauzată de :

- situarea imobilelor în zona rurală cu piață imobiliară scăzută -10%

Prin urmare valorile de piață sunt:

Pentru bruterie $26.861 \times (1,00 - 0,10) = 24.174$ lei sau 4.894 euro

Pentru Sopron metalic $1.065 \times (1,00 - 0,10) = 959$ lei sau 194 euro

TOTAL 25.133 lei sau 5.088 euro.

VII.A2. Evaluarea prin piață

Abordarea estimării valorii prin metoda comparațiilor de piață nu se poate aplica deoarece nu există date de piață comparabile

VII.A3. Evaluarea prin venit.

Estimarea valorii de piață prin metoda venitului nu se poate aplica în acest caz deoarece nu există solicitări și nu se poate prevedea valoarea venitului din cauza stării tehnice a imobilelor



VIII. REZULTĂTELE EVALUĂRII – RECONCILIAREA VALORILOR CONCLUZII:

In urma procesului de evaluare și a metodelor folosite valorile estimate ale imobilelor situate în comuna Doștat str.Principală nr.250 jud.Alba sunt redade in tabelul de mai jos :

Brutarie sateasca	
Sopron metalic	
Total	

Avându-se in vedere metodele de evaluare aplicate precum și contextul pieții imobiliare din zonă la data evaluării ,valoarea estimată a proprietăților imobiliare supuse evaluării este **în opinia evaluatorului** cea obținută prin **metoda costurilor** respectiv:

25.133 lei sau 5.088 - euro

Argumentele care au stat la baza opiniei de mai sus precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată tinându-se seama de ipotezele,condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă la data evaluării.
- valoarea nu include TVA
- valoarea este o predicție
- valoarea este subiectivă
- evaluarea este o opinie asupra unei valori la un moment dat.

SEBEȘ 14.07.2023.

Anexe: fotografii ale constructiilor
Fișe de calcul ale valorilor

– Evaluator Imobiliar
Membru titular ANEVAR

Ing. Glogovetaru Vlad



EVALUAREA CONSTRUCTIEI PRIN METODA COSTULUI DE INLOCUIRE NET

BENEFICIAR		CONSUMCOOP SEBES SOCIETATE COOPERATIVA			
BRUTARIE DOSTAT			Data evaluarii 14.07.2023		
Tipul cladirii		BRUTARIE			
Cod de clasificare		Nr. Inv.		An constr.	1974
DN (ani)	60	DC(ani)	49	DR(ani)	11
Regim de inaltime(P)	Ad(mp)	128,8	Hmed(m)		Soclu
	Au(mp)				

Structura de rezistenta : (fundatii, structura plansee, acoperis)	fundatii din beton simplu, zidarie de caramida, planseeu lemn, tavan grinzi de lemn tavan tencuit pe sipci si trestie ; sarpanta din lemn, invelitoare tigla profilata
Anvelopa : (compartimentari) ; inchideri, tamplarie	pereti zidarie de caramida , tamplarie : LEMN geamuri : tras din sticla

Finisaje (exterioare, interioare, pardoseli)	tencuielei interioare si exterioare cu mortar de var- ciment pardoseala din beton sclvisit sau mozaic slefuit
--	--

Instalatii : (electrice , inst. de incalzire ventilatie inst. de alimentare cu apa, canalizare	electrice deteriorate, inst sanitare de apa ventilabe si canal lipsa,
--	---

Starea tehnica structura	NESSATISFACATOARE
Categ de finisaj	INFERIOR

Catalog de reevaluare	121	Flsa	14
Pret unitar	Constructii	965,00	lei/mp Acd
	instalatii electrice	0,00	lei/mp Acd
	instalatii termice	0,00	lei/mp Acd
	instalatii santare	0,00	lei/mp Acd
	instalatii cu gaze	0,00	lei/mp Acd
	instalatii ventilatie	0,00	lei/mp Acd
	Pret unitar total	965,00	lei/mp Acd

Corectii:		
pentru inaltime	-50,00	lei/mp Acd
pentru planseeu lemn	7,00	lei/mp Acd
pentru iluminat	0,00	lei/mp Acd
pentru invelitoare tigla	49,00	lei/mp Acd
instalatii cu gaze	0,00	lei/mp Acd
planseeu beton armat	0,00	lei/mp Acd

Pret unitar corectat	971,00	lei/mp Acd		
K-coef. de actualizare fara TVA	2,1478			
Pret unitar actualizat	2.085,51	lei/mp Acd		
Profitul promotorului	0%			
Valoarea de inlocuire	288.614,18	lei		
Depreciere fizica totala	90,00	%		
Pondere conf P135	Deprecierea	%		
structura	60	90	54,00	%
inch si inv	20	95	19,00	%
finisaje	5	100	5,00	%
Instalatii	12	100	12,00	%
Depreciere functionala				%
Depreciere economica				%
Valoare de impozitare	26.861	lei		

ROTUND	26.861	LEI
--------	--------	-----



EVALUAREA CONSTRUCTIEI PRIN METODA COSTULUI DE INLOCUIRE NET

BENEFICIAR		CONSUMCOOP SEBES SOCIETATE COOPERATIVA					
SOPRON METALIC BRUTARIE DOSTAT				Data evaluarii		14.07.2023	
Tipul cladirii		SOPRON METALIC					
Cod de clasificare		Nr.Inv.		An constr		1974	
DN (ani)	30	DC(ani)	49	DR(ani)	-19	AnPIF	1974
Regim de inaltime(P)		Ad(mp)	18	Hmed(m)		Soclu	
		Au(mp)					

Structura de rezistenta :(fundatii,structura plansee,acoperis)	
fundatii TIP PAHAR din beton simplu	
SCHELET METALIC SI ACOPERIS METALIC CU TABLA ONDULATA	
Anvelopa :(compartimentari ;inchideri,tamplarie	
fara pereti	

Finisaje (exterioare,interioare,pardoseli)	
FARA INSTALATII	

Instalatii :(electrice ,inst.de incalzire ventilatie inst.de alimentare cu apa,canalizare	
electrice deteriorate,inst sanitare de apa ventilatie si canal lipsa,	

Starea tehnica structura	SLABA
Categ de finisaj	INFERIOR

Catalog de reevaluare	120	Fisa	15
Pret unitar	Constructii		
		280,00	lei/mp Acd
	instalatii electrice		
		0,00	lei/mp Acd
	instalatii termice		
		0,00	lei/mp Acd
	instalatii sanitare		
		0,00	lei/mp Acd
	instalatii cu gaze		
		0,00	lei/mp Acd
	instalatii ventilatie		
		0,00	lei/mp Acd
	Pret unitar total	280,00	lei/mp Acd

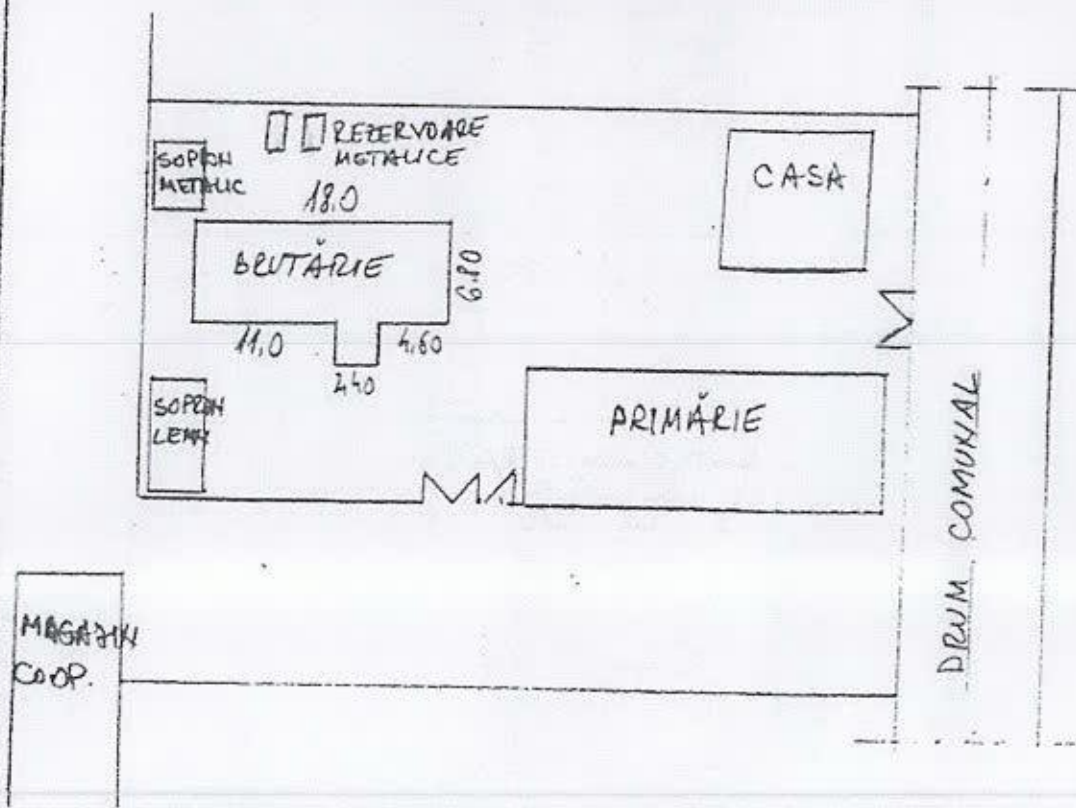
Corectii:		
pentru inaltime	0,00	lei/mp Acd
pentru plansee lemn	0,00	lei/mp Acd
pentru iluminat	0,00	lei/mp Acd
pentru invelitoare tigla	0,00	lei/mp Acd
instalatii cu gaze	0,00	lei/mp Acd
plansee beton armat	0,00	lei/mp Acd

Pret unitar corectat		280,00	lei/mp Acd
K-coef.de actualizare fara TVA		2,168	
Pret unitar actualizat		607,04	lei/mp Acd
Profitul promotorului	0%		
Valoarea de inlocuire		10.926,72	lei
Depreciere fizica totala		90,25	%
Pondere conf P135	Deprecierea		%
structura	95	85,50	%
inch si inv	5	4,75	%
finisaje	0	0,00	%
Instalatii	0	0,00	%
Depreciere functionala			%
Depreciere economica			%
Valoare de impozitare		1.065	lei

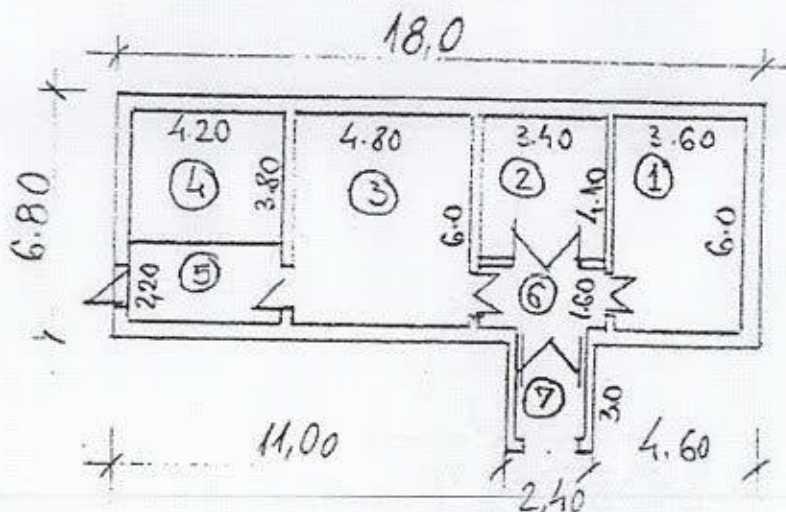
ROTUND	1.065	LEI
--------	-------	-----



PLAN DE SITUAȚIE Sc. 1:500
BRUTĂRIE DOȘTAT Nr. 250, jūd. ALBA



PLAN BRUTĂRIE
Sc. 1:200



Legendă

1. Magazie
2. Vestiar
3. Sală preparare
4. Sală cuptor
5. Sală alimentare cuprit
6. Hol
7. Copertină

Președinte de ședință

Ioan Aleman

Contrasemnează pentru legalitate,

Secretar general al comunei

Ioana Maria Gheorghie

